

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo De Inversión Cerrado
Inmobiliario Excel IV)**

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el informe de los auditores
independientes)



KPMG Dominicana, S.A.
RNC 1-01-02591-3

Oficina en Santo Domingo
Av. Winston Churchill
Acrópolis Center, piso 23, suite 2300
Apartado Postal 10148

T. (809) 566-9161

Oficina en Santiago
Av. Bartolomé Colón, núm. 212
Plaza Texas, Los Jardines Metropolitanos
Apartado Postal 51700

T. (809) 583-4066

Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II (Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV) (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo y de flujos de efectivo por el período de cinco meses y cuatro días terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II (Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV) al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de cinco meses y cuatro días terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamentos para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), aplicables a auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asunto clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

(Continúa)

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión (Véanse las notas 6.6 y 11, a los estados financieros que se acompañan).

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es un asunto clave de la auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con las propiedades de inversión y los resultados del período. Las propiedades de inversión representan el 40 % del total de los activos del Fondo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, y su correspondiente contabilización incluyeron lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión realizado por el Fondo y con la asistencia de un perito tasador independiente con experiencia en el sector, el cual fue contratado por KPMG, observamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas en la determinación del valor razonable, así como la validación del monto asignado como valor razonable para las propiedades de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fondo.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fondo en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sea una de las metodologías establecidas por las Normas de Contabilidad NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con valor en libro de las propiedades de inversión.

Otra información

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la memoria anual, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros, o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si, de algún modo, parece contener una incorrección material relativo.

Cuando leamos el contenido de la Memoria Anual, si concluimos que existe una incorrección material de importancia relativa en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno corporativo del Fondo.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

La administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo están a cargo de supervisar el proceso de reportes de la información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman, con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

(Continúa)

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

(Continúa)

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA Giovanna Angélica Portillo Rodríguez
Registro en el ICPARD núm. 17285
Socio a cargo de la auditoría

8 de mayo de 2026

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	
Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,14,16	228,157,762
Arrendamientos por cobrar	16	2,536,325
Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10, 16	192,627,739
Alquileres diferidos	12	<u>133,036</u>
Total de activos circulantes		<u>423,454,862</u>
Activos no circulantes:		
Propiedades de inversión	11	281,511,805
Otros activos		<u>4,861</u>
Total de activos no circulantes		<u>281,516,666</u>
Total de activos		<u>704,971,528</u>

(continúa)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes</u>	<u>Nota</u>	
Pasivos circulantes:		
Cuentas por pagar:		
Proveedores		1,033,994
Ente relacionado	9	<u>589,237</u>
	16	1,623,231
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	13, 16	<u>84,398,543</u>
Total de pasivos circulantes		<u>86,021,774</u>
Pasivos no circulantes - depósitos recibidos de clientes		
	12, 16	<u>791,763</u>
Total pasivos	14	<u>86,813,537</u>
Patrimonio:		
Cuotas de participación	14	600,000,000
Costos de emisión de cuotas de participación	14	(6,000,000)
Beneficios acumulados	14	<u>24,157,991</u>
Total de patrimonio	14	<u>618,157,991</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes		<u><u>704,971,528</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Estados de resultados

Por el período de cinco meses y cuatro días terminado al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Ingresos operacionales:		
Arrendamientos	12	2,279,704
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	<u>3,851,724</u>
Total de ingresos		<u>6,131,428</u>
Gastos operacionales:		
Comisión por administración	9,15	1,336,634
Cuotas y suscripciones	15	133,837
Servicios contratados		1,148,662
Otros		<u>219,945</u>
Total de gastos operacionales		<u>2,839,078</u>
Beneficio de operaciones		<u>3,292,350</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:		
Intereses ganados	8	22,494,527
Ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10	2,337,817
Pérdida neta en cambio de moneda extranjera		<u>(3,966,703)</u>
Ingresos financieros, neto		<u>20,865,641</u>
Beneficio neto	14	<u><u>24,157,991</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Estados de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo

Por el período de cinco meses y cuatro días terminado al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Costos de emisión de cuota de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los cuotahabientes del Fondo</u>
Transacciones con los cuotahabientes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	14	600,000,000		-	600,000,000
Costos incrementales de emisión	14	-	(6,000,000)	-	(6,000,000)
Total de transacciones con los cuotahabientes del Fondo		<u>600,000,000</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>594,000,000</u>
Resultado integral del período - beneficio neto		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,157,991</u>	<u>24,157,991</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	14	<u>600,000,000</u>	<u>(6,000,000)</u>	<u>24,157,991</u>	<u>618,157,991</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III)

Estados de flujos de efectivo

Por el período de cinco meses y cuatro días terminado al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

	<u>Nota</u>	
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Beneficio neto	14	24,157,991
Ajustes por:		
Ganancia no realizada proveniente de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10	(2,337,817)
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	<u>(3,851,724)</u>
		17,968,450
Cambios netos en:		
Arrendamientos por cobrar		(2,536,325)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		(190,289,922)
Alquileres diferidos		(133,036)
Otros activos		(4,861)
Cuentas por pagar		1,623,231
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		341,398
Depósitos recibidos de clientes		<u>791,763</u>
Efectivo usado en las operaciones		<u>(190,207,752)</u>
Flujos neto usado en las actividades de operación		<u>(172,239,302)</u>
Flujos de efectivo usado en las actividades de inversión - adquisición propiedad de inversiones	11	<u>(193,602,936)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Emisión de cuotas de participación	14	600,000,000
Costos incrementales de emisión	14	<u>(6,000,000)</u>
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>594,000,000</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u><u>228,157,762</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II (Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

1 Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II, anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV, (el Fondo), entidad de registro nacional de contribuyente núm. 133-30970-1, es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la sociedad que lo administra y de los demás fondos que esta administre registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores (RMV) núm. SIVFIC-087, según la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 22 de octubre de 2024.

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta y arrendamiento de inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, incluyendo inmuebles destinados a viviendas. El Fondo debe cumplir con las siguientes reglas al momento de realizar sus actividades:

- ◆ No podrá poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del 20 % del portafolio de inversión del Fondo.
- ◆ Solo podrá invertir en cuotas de un fondo abierto hasta un 20 % del portafolio de inversión.
- ◆ No podrá poseer menos del 60 % del portafolio de inversión en activos inmobiliarios, esto es, bienes inmuebles y/o documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles, terrenos y/o concesiones administrativas en conjunto y de acuerdo con la política de inversión detallada en el Reglamento Interno del Fondo.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV2502-CP0053 en el Depósito Centralizado de Valores, S. A., quien es el agente de pago bajo el registro núm. CVDCV-001 y el agente de colocación es Excel Puesto de Bolsa, S. A. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo está compuesto por 600,000 cuotas, respectivamente, con un valor nominal inicial de DOP1,000 cada una. La fecha de inicio de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 25 de julio de 2025.

El Fondo es administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (la Administradora), la cual es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana con el núm. SVAF-001. Esta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley No. 249-17) y sus reglamentos y normas. La sociedad administradora y sus fondos cerrados de inversión están regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

1 Entidad que informa (continuación)

Por su naturaleza de cerrado, la duración del Fondo es de 15 años, contados a partir de la fecha del primer tramo de colocación de cuotas según el programa de emisiones del Fondo cuyo monto tope es de DOP600,000,000,000, publicada en su reglamento interno y su patrimonio es fijo; por lo tanto, el número de cuotas es limitado, las cuales no pueden ser redimibles a solicitud de los aportantes, directamente por el Fondo.

El cambio de nombre fue aprobado por el Consejo de Administración de la Administradora del Fondo en fecha 10 de septiembre de 2025 y aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 3 de diciembre de 2025.

El Fondo tiene su domicilio en la Plaza Westpark, Av. Tiradentes No. 32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana.

2 Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

La emisión de los estados financieros fue aprobada por el Consejo de Administración de la Administradora del Fondo en fecha 8 de mayo de 2026. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. Al realizar esta evaluación la Administradora considera la posición financiera del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en pesos dominicanos (DOP), que es la moneda funcional del Fondo.

4 Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de estos estados financieros la gerencia de la Administradora ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva.

4.1 Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

4.1.1 Arrendamientos

Determinación del plazo del arrendamiento

El Fondo determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejecutables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio del arrendamiento, el Fondo determina si el arrendatario está razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento a su vencimiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y del mercado, cualquier inversión significativa realizada por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fondo como arrendador

El Fondo ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado, con base en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta propiedad de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2026, se presenta en las siguientes notas:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)

- ◆ Nota 10 - Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados; determinación del valor razonable de las inversiones.
- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Nota 16 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

4.3 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fondo requieren la medición de los valores razonables, principalmente de activos y pasivos financieros como no financieros.

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos del mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fondo reconoce la transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 16 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base en el costo histórico, excepto por las siguientes partidas, las cuales son medidas a valor razonable a la fecha de cada reporte.

<u>Descripción</u>	<u>Base de medición</u>
◆ Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable
◆ Propiedades de inversión	Valor razonable

6 Políticas contables materiales

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables durante el período presentado en estos estados financieros.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a peso dominicano (DOP) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a DOP a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al valor razonable en moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como ganancia o pérdida neta en cambio de moneda extranjera.

6.2 Ingresos por arrendamientos

El Fondo genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad de inversión.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.2 Ingresos por arrendamientos (continuación)

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en los estados de resultados debido a su naturaleza operativa.

Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Acorde con esto, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los inquilinos para terminar los arrendamientos o para compensar los daños a la propiedad se reconocen en los estados de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes se reconocen inicialmente como pasivos y, posteriormente, son reconocidos como ingresos en la medida en que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

6.3 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros presentados en los estados de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero y se define como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o a recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ◆ Valor en libros del activo financiero.
- ◆ Costo amortizado de un pasivo financiero.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.3 Ingresos y costos financieros (continuación)

Al calcular los ingresos y gastos por intereses se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. Sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio posterior al reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Ingresos netos provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los ingresos financieros comprenden las ganancias netas provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros, las ganancias y pérdidas en ventas, los cambios en los valores razonables realizados y no realizados y los ingresos por intereses.

Ganancia (pérdida) por ventas de inversiones

Los ingresos por ventas de inversiones son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Estos son registrados por el método de lo devengado cuando el cliente asume el riesgo del instrumento, el cobro es probable, existe evidencia persuasiva de un acuerdo y los precios de ventas son fijos y determinables.

Los intereses ganados sobre las inversiones se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

Ganancia (pérdida) en cambio de moneda extranjera

Las ganancias (pérdidas) en cambio de monedas extranjeras son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros, dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

6.4 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados en la medida en que los servicios de administración son recibidos. Durante el periodo de cinco meses y cuatro días terminado al 31 de diciembre de 2025 esta comisión fue determinada aplicando un porcentaje de un 1% y es calculado diariamente sobre la base de los activos totales administrados del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.5 Impuesto sobre la renta

Bajo el sistema tributario actual, el Fondo no está sujeto al impuesto sobre la renta (ISR) según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y en la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada anual de impuesto sobre la renta (IR-2) a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias. Los rendimientos pagados a los cuotahabientes están sujetos a una retención de un 10 %.

6.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el período en que se incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

6.7 Instrumentos financieros

6.7.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos para una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

En el reconocimiento inicial un activo financiero se clasifica como costo amortizado; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, al menos que el Fondo cambie su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha específica, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en este momento de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)

Todos los activos financieros no clasificados y medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de estas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia dictada por el Comité de Inversiones del Fondo y ejecutada por su administrador del fondo se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio de inversiones y se informa a la gerencia del Fondo.
- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por modelo) si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- ◆ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)

Las transferencias de activos financieros a terceros que no califican para la baja en cuentas, no se consideran como ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos financieros del Fondo.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos, por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos, así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan la reclamación del Fondo a los flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo: características sin recursos).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses (continuación)

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, para el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos se reconocen en los resultados.

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)

Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable, y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.7.3 Baja en cuentas

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- ◆ Expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero.
- ◆ Cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que:
 - Transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero.
 - El Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros (continuación)

6.7.3 Baja en cuentas (continuación)

El Fondo realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos, o sustancialmente todos, los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos los activos transferidos no se dan de baja.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas, o expiran. El Fondo también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuenta de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

6.7.4 Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

6.8 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo

6.8.1 Cuotas de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas.

6.8.2 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los cuotahabientes del Fondo es reconocida como un pasivo en sus estados financieros en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo. Según el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversión debe evaluar si existen las condiciones de liquidez para aprobar la distribución de dividendos a sus cuotahabientes de forma trimestral.

El dividendo de cada valor de participación es calculado dividiendo el beneficio líquido determinado por el Comité de Inversiones del Fondo en cada trimestre entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan su patrimonio.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.8 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo (continuación)

6.8.2 Distribución de dividendos (continuación)

El beneficio líquido es determinado sumando los ingresos por alquileres percibidos por arrendamientos de las propiedades de inversión, los intereses percibidos por las inversiones en instrumentos financieros, menos los gastos operacionales en que el Fondo incurra y posibles pagos de capital sobre financiamientos obtenidos.

De manera no habitual, el Fondo puede reconocer ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de propiedades de inversión, las cuales no forman parte de su actividad ordinaria, dado que la estrategia del Fondo se orienta principalmente a la tenencia y explotación de dichos activos para la generación de utilidades.

6.9 Deterioro del valor

6.9.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto cuando se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Activos financieros que se ha determinado que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte.
- ◆ Otros activos financieros para los cuales el riesgo de crédito (el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del activo) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.9 Deterioro del valor (continuación)

6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

- ◆ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito, en su totalidad, sin un recurso de acciones tales como ejecutar una garantía, si existe alguna.
- ◆ El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fondo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. El Fondo considera que esto es BBB- o superior según Fitch Ratings.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto, si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.9 Deterioro del valor (continuación)

6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crédito incluyen los siguientes datos observables:

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ Incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ◆ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ◆ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ◆ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

Presentación de la provisión por pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 365 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fondo y lograr la recuperación de los montos adeudados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.9 Deterioro del valor (continuación)

6.9.2 Activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, el Fondo revisa los importes en libros de sus activos no financieros diferentes de las propiedades de inversión, para determinar si existía algún indicio de deterioro del valor. Si existen tales indicios entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para la evaluación de deterioro del valor los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de efectivo por su uso continuo, y que son significativamente independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que reflejaba las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor, si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en los resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y para reducir el importe en libros de los demás activos sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor, reconocida con respecto a la plusvalía, no se reversa. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se reversaba solo hasta el importe del activo que no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se habría reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

6.10 Provisiones

Una provisión es reconocida si el Fondo, como resultado de un suceso pasado, tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesiten utilizar recursos económicos para cancelarla.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.11 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

El Fondo como arrendador

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el fondo actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero, si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

6.12 Otros activos

Los otros activos fueron afectados durante el periodo completado al 31 de diciembre de 2025, con transacciones de Impuesto sobre transferencias de bienes industrializados.

6.13 Beneficio en operaciones

El beneficio en operaciones es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fondo que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. El beneficio en operaciones excluye los costos financieros netos.

6.14 Medición de valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.14 Medición de valor razonable (continuación)

Cuando está disponible, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero. Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua.

Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

Cuando un activo o un pasivo medidos al valor razonable tienen un precio de oferta y un precio de demanda, el Fondo mide los activos y posiciones largas al precio de oferta y los pasivos y posiciones cortas al precio de demanda.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

Cuando el Fondo determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial es diferente del precio de transacción y el valor razonable es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico, o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción.

Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

7 Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas y enmiendas a normas contables son aplicables a los períodos contables anuales que inician después del 1ro. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fondo en la preparación de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

7 Normas de contabilidad emitidas aún no vigentes (continuación)

(a) NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros

La NIIF 18 reemplazaría a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 1, Presentación de estados financieros, y la misma es aplicable a los períodos contables anuales que inicien en o después del 1ro. de enero de 2027. Los nuevos requerimientos claves introducidos por este nuevo estándar son los siguientes:

- ◆ Es requerido clasificar todos los ingresos y gastos dentro de cinco categorías en los estados de resultados del período, llamadas de operación, inversión, financiamiento, operaciones descontinuadas y la categoría de impuesto sobre la renta. También es requerido presentar un nuevo subtotal de beneficio operativo. El beneficio neto del Fondo no cambiará.
- ◆ Las mediciones de desempeño definidas por la gerencia (MPMs: *Management-defined Performance Measures*) se revelan en una sola nota a los estados financieros.
- ◆ Se proporciona orientación mejorada sobre como agrupar informaciones en los estados financieros.

En adición, se requiere que todas las entidades utilicen el subtotal de beneficio operativo como el punto de inicio para el estado de flujos de efectivo cuando se presenta el flujo de efectivo operativo bajo el método indirecto. La gerencia no ha determinado el impacto de este requerimiento en sus estados financieros.

(b) Otras normas de contabilidad

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- ◆ Clasificación y medición de instrumentos financieros (enmiendas a las Norma de Contabilidad NIIF 7 y Norma de Contabilidad NIIF 9).

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo presentado al 31 de diciembre de 2025, está compuesto como sigue:

Efectivo en cuentas de ahorros (a)	41,537,012
Equivalentes de efectivo - certificados financieros (b)	184,735,992
	<u>226,273,004</u>
Rendimientos por cobrar	1,997,186
Estimación por deterioro	<u>(112,428)</u>
	<u><u>228,157,762</u></u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

8 Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)

- (a) Los depósitos en cuentas de ahorros son mantenidos en bancos locales y generan intereses sobre la base del saldo promedio diario, a tasas anuales que oscilan entre un 0.05% y un 11%.
- (b) Corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimientos originales de tres meses o menos en una institución financiera local. Estas inversiones generaron intereses a tasas anuales entre un 9% y 11.50 % sobre la base del monto de la inversión.

Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025, el ingreso generado por el efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a DOP22,494,527, el cual se presenta intereses ganados, en el renglón de ingresos (costos) financieros, neto del estado de resultado de ese período que se acompaña.

9 Saldos y transacciones con ente relacionado

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con un ente relacionado cuya naturaleza y montos se detallan a continuación:

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo con ente relacionado está compuesto por una cuenta por pagar con Excel Sociedad Administradora de Fondos Inversión, S. A. por DOP589,237.

Transacciones:

El Fondo pagó al ente relacionado Excel Sociedad Administradora de Fondos Inversión una comisión de un 1 % anual sobre el activo neto diario administrado del Fondo. Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo incurrió en gastos de administración por servicios recibidos de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. por DOP1,336,634, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultado de ese período que se acompaña.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

10 Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2025, las inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados corresponden a inversiones en dólar estadounidense en el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana. Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025 estas inversiones generaron rendimientos a tasas anuales de 5.88%. Durante ese período, estas inversiones generaron ingresos por intereses por DOP2,337,817 los cuales se presentan formando parte del rubro de ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambio en resultados en el renglón de ingresos financieros, neto, en el estado de resultados de este período que se acompaña.

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión mantenidas por el Fondo corresponden a bienes inmuebles con vocación comercial ubicados en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana. Estos inmuebles están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos.

Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante el período de cinco meses y 4 días terminado al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Adiciones:

Efectivo pagado	193,602,936
Monto pendiente de pago (nota 13)	<u>84,057,145</u>
	277,660,081
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>3,851,724</u>

Saldos al final del período **281,511,805**

Un detalle de los activos que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Locales comerciales Edificio GS, ubicado en Santiago.	87,540,000
---	------------

Oficinas corporativas en la Torre Sarasota Center, ubicado en Santo Domingo. Locales: 1001 de 382.69 m2, 406 con 50.38 m2, 1201 con 220.54 m2 y 1202 con 185.75 m2.	<u>193,971,805</u>
---	--------------------

281,511,805

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos.

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión fue clasificada como un valor razonable nivel 2 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u> Es una técnica utilizada para la valuación de terrenos y edificaciones correspondiente al enfoque de mercado bajo el cual precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable.</p> <p>En tal sentido, para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo se consideró el precio por metro cuadrado en términos monetarios, basado en precios ya conocidos de locales similares que son ajustados por varios factores y referencias de precios de mercado de locales ubicados en la zona para obtener una media comparada de su valor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta DOP/M2 de locales comerciales comparables : USD54,300 – USD54,450. ◆ Factor de ajuste por ubicación entre 0.70 y 1.10. ◆ Factor de ajuste por condición entre 0.95 y 1.10. ◆ Factor de ajuste por tamaño entre 0.80 y 1.10. ◆ Factor de ajuste por servicios entre 0.95 y 1.00. 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los locales comparables. ◆ Aumenta (disminuye) el <i>spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación de los locales con relación a sus comparables. ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentran los activos con relación a sus comparables.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

12 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes de la terminación del plazo del arrendamiento sujetos a penalidades.

Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre uno y cinco años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente de acuerdo con un monto fijo por el plazo de arrendamiento, según pactado en contrato.
- ◆ Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos mediante notificación, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos deben ser pagadas dentro de los primeros cinco días posterior a la fecha de facturación de la cuota.

Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por DOP2,279,704, los cuales se presentan como tal en el estado de resultado que se acompaña.

Los cobros futuros mínimos que se esperan generar bajo los términos de estos arrendamientos a partir del 31 de diciembre de 2025 son como sigue:

A un año	12,974,995
De dos años a tres años	27,129,419
De cuatro años a cinco años	<u>26,287,141</u>
	<u>66,391,555</u>

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha reconocido activos por servicios de alquileres ofrecidos no facturados por DOP133,036, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en el estado de situación financiera a esa fecha, que se acompaña.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

12 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador (continuación)

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2025, los depósitos recibidos de clientes por DOP791,763 están compuestos por los depósitos recibidos como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados. Estos depósitos les serán reembolsados a los clientes al término del contrato. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

13 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Retenciones de impuestos a terceros	341,398
Otros (a)	<u>84,057,145</u>
	<u><u>84,398,543</u></u>

(a) Al 31 de diciembre de 2025 corresponde a costos legales de adquisición y deuda surgida con dos entidades en condición de vendedoras mediante transacción contractual de adquisición de inmuebles (propiedades de inversión), ubicados en una torre corporativa en Santo Domingo y local comercial ubicado en Santiago. Este pasivo no genera intereses y es pagadero cuando se cumplan algunas formalidades relacionadas con la transacción, lo cual se espera suceda en el corto plazo. Durante los meses de enero y febrero del año 2026 se pagaron DOP63,676,986, quedando pendiente DOP20,380,159 que se espera sean saldados durante el 2026.

14 Cuotas de participación

14.1 Cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo está compuesto por 600,000 cuotas de participación con un valor nominal de DOP1,000, para un total de DOP600,000,000 y costos incrementales de DOP6,000,000, los cuales se presentan en los costos incrementales de emisión en los estados de cambios en el patrimonio que se acompaña.

14.2 Beneficios acumulados

Al 31 de diciembre de 2025, corresponden a los resultados pendientes de distribuir a los aportantes y se presentan como tal en el estado de situación financiera a esa fecha que se acompaña.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

14 Cuotas de participación (continuación)

14.3 Dividendos

Según el Reglamento Interno del Fondo se pagan, de manera trimestral, beneficios a sus cuotahabientes y el Comité de Inversiones del Fondo decide si distribuir o no la rentabilidad líquida total o parcialmente. El monto a pagar es aprobado por el Comité de Inversiones del Fondo en función de los resultados y la liquidez del Fondo. Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025 no se ha declarado dividendos.

14.4 Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Beneficio neto del período	24,157,991
Número de cuotas en circulación	<u>600,000</u>
Utilidad básica por cuota	<u><u>40.26</u></u>

14.5 Administración de capital

La política del Fondo es mantener una base de capital sólida como una manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y de sustentar el desarrollo futuro del negocio. La gerencia monitorea el retorno de capital y el nivel de dividendos pagados a los cuotahabientes.

La gerencia intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito, las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida.

El patrimonio del Fondo está compuesto por las cuotas de participación, el valor pagado en exceso por los cuotahabientes y los beneficios acumulados.

Un detalle del ratio de deuda neta del Fondo al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

Total de pasivos	86,813,537
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(228,157,762)</u>
Deuda neta	(141,344,225)
Patrimonio	<u>618,157,991</u>
	<u><u>(0.2287)</u></u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

15 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

15.1 Comisiones

El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. una comisión por administración sobre su patrimonio neto diario; esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, la cual es pagadera mensualmente según la proporción devengada. Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025 esta comisión fue de un 1%, anual. El Fondo reconoció gastos por este concepto durante el referido período por monto de DOP1,336,634, el cual se presenta como tal formando parte de los gastos operacionales en el estado de resultado que se acompaña. El compromiso de pago para el año 2026 es de aproximadamente DOP8,500,000.

15.2 Aportes regulatorios

- a) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV del 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 3 % del patrimonio neto trimestral, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado.

Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025, el monto pagado por este concepto ascendió a DOP39,772, el cual se presenta formando parte de los gastos de cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultado a ese período, que se acompaña.

- b) Según la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente el 0.003 % del total de los montos colocados por el Fondo por concepto de mantenimiento de emisiones registradas.

Durante el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025 el Fondo incurrió en gastos por este concepto por DOP94,065, el cual se presenta formando parte de los gastos de cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados a ese periodo, que se acompaña. El compromiso de pago por el concepto de mantenimiento de emisiones inscritas para el año 2026 es de aproximadamente DOP216,000.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable. No incluye información sobre el valor razonable para activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2025							
Activos financieros medidos al valor razonable:							
Inversiones en instrumentos Financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>192,627,739</u>	<u>-</u>	<u>192,627,739</u>	<u>-</u>	<u>192,627,739</u>	<u>-</u>	<u>192,627,739</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	228,157,762	-	228,157,762	-	-	228,157,762	228,157,762
Arrendamientos por cobrar	<u>2,536,325</u>	<u>-</u>	<u>2,536,325</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,536,325</u>	<u>2,536,325</u>
	<u>230,694,087</u>	<u>-</u>	<u>230,694,087</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>230,694,087</u>	<u>230,694,087</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:							
Cuentas por pagar	-	(1,623,231)	(1,623,231)	-	-	(1,623,231)	(1,623,231)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	-	(84,057,145)	(84,057,145)	-	-	(84,057,145)	(84,057,145)
Depósitos recibidos de clientes	<u>-</u>	<u>(791,763)</u>	<u>(791,763)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(791,763)</u>	<u>(791,763)</u>
	<u>-</u>	<u>(86,472,139)</u>	<u>(86,472,139)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(86,472,139)</u>	<u>(86,472,139)</u>

Medición de los valores razonables

La administración del Fondo ha evaluado que los valores razonables de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, acumulaciones por pagar y otros pasivos, así como los depósitos recibidos de clientes, se aproximan a sus valores en libros debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos. El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables para los depósitos recibidos de clientes fue nivel 3, y se basó en el valor presente de los flujos de efectivo esperados, descontados utilizando una tasa de descuento ajustada por riesgo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Gestión de riesgos financiero

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fondo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración del capital por parte del Fondo.

El Comité de Riesgos de la Administradora revisa y aprueba las políticas para el manejo de estos riesgos, los cuales se resumen a continuación:

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario con un nivel de riesgo moderado y con el objetivo de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana propiedad del fondo de inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías invirtiendo en inmuebles destinados a sectores comerciales, así como también en instrumentos financieros que sean comercializados en el mercado de valores de la República Dominicana.

El administrador de inversiones del Fondo tiene autorización discrecional para administrar los activos de acuerdo con los objetivos de inversión del Fondo. El Comité de Inversiones del Fondo monitorea mensualmente el cumplimiento de la composición de la cartera. En los casos en que la composición de la cartera ha divergido de los límites de inversión por tipo de activo, el administrador de inversiones del Fondo está obligado a tomar medidas para reequilibrar la cartera en línea con los objetivos establecidos dentro de los plazos establecidos.

Para atenuar los riesgos por siniestros todos los inmuebles que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo cuentan con pólizas de seguros contra siniestros para asegurar la recuperabilidad del valor de estas propiedades y considerando su valor de mercado. Estas pólizas son revisadas anualmente con respecto a las valoraciones subsiguientes.

Para los riesgos de concentración por inmueble el Reglamento Interno del Fondo establece los límites de inversión al respecto, sobre los cuales se dará un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación, el Fondo realizará los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez y riesgos cambiarios se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, liquidez y demás factores relacionados. Además, se cuenta con el apoyo tanto del Comité de Inversiones del Fondo como el Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

16.2.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

El Fondo considera que sus activos financieros, excepto las cuentas por cobrar clientes tienen un riesgo de crédito bajo con base en las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas de estos activos financieros por considerarse inmateriales.

Cuentas por cobrar

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método de 'tasa móvil' basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo.

Para el período de cinco meses y cuatro días terminado el 31 de diciembre de 2025, las cuentas por cobrar comerciales no representaron riesgos ni deterioro de pérdidas crediticias, ya que estas se encuentran dentro del pago de no vencidas menos de 30 días.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Efectivo

El deterioro del efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo tiene un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes; consecuentemente, reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por un monto relativamente bajo.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantenía efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local como sigue:

	Valor <u>en libros</u>	PCE <u>12 meses</u>
<u>Calificación crediticia:</u>		
Local - Pacific Credit Rating A+	2,366,564	-
Local - Feller Rating BBB-	<u>225,903,626</u>	<u>(112,428)</u>
	<u>228,270,190</u>	<u>(112,428)</u>

El Fondo supervisa los cambios en el riesgo de crédito en estas exposiciones mediante el seguimiento de las calificaciones crediticias externas publicadas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas permanecen actualizadas y evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en la fecha de presentación que no se ha reflejado en las calificaciones publicadas. El Fondo complementa esto revisando los cambios en los rendimientos cuando están disponibles, junto con la prensa disponible y la información reglamentaria sobre las contrapartes.

16.2.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.3 Riesgo de liquidez (continuación)

El Fondo monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno. Generalmente, el Fondo tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales, incluyendo el pago de obligaciones financieras, esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

El Fondo tiene como objetivo mantener el nivel de su efectivo y otras inversiones altamente comercializables en un monto superior a las salidas de efectivo esperadas de los pasivos financieros (que no sean acreedores comerciales) durante los próximos 60 días.

El Fondo puede mantener hasta un 20 % de su patrimonio neto en efectivo que no sean gestionados por partes vinculadas y que no tengan una exposición alta a riesgos de mercado. En adición, el Fondo tiene acceso a líneas de crédito, a través de su administradora, a las que puede acceder para satisfacer las necesidades de liquidez. Si se utiliza la línea de crédito, entonces los intereses se pagarán a la tasa que se negocie en el momento que se utilice la línea de crédito. El Fondo solo puede utilizar esta facilidad hasta el 10 % de su portafolio de inversiones.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, los cuales incluyen el pago del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago son como sigue:

	Flujos de efectivo contractuales				
	Valor en libros	Total	6 meses o menos	6-12 meses	Más de 1 año
31 de diciembre de 2025					
Cuentas por pagar	1,623,231	(1,623,231)	(1,623,231)	-	-
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	84,057,145	(84,057,145)	(84,057,145)	-	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>791,763</u>	<u>(791,763)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(791,763)</u>
	<u>86,472,139</u>	<u>86,472,139</u>	<u>(85,680,376)</u>	<u>-</u>	<u>(791,763)</u>

16.2.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, que las tasas de cambio y de interés afecten los ingresos del Fondo o el valor razonable de los instrumentos financieros que este mantiene.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y, al mismo tiempo, optimizar la rentabilidad.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente el dólar estadounidense (USD), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2025, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	<u>USD</u>	<u>DOP</u>
Cuentas por cobrar -	40,066	2,536,325
Inversiones a valor razonable con		
Cambios en resultados	3,042,924	192,627,739
Depósitos recibidos de clientes	<u>(12,507)</u>	<u>(791,763)</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u>3,070,483</u>	<u>194,372,301</u>

Al 31 de diciembre de 2025, las tasas de cambio del peso dominicano (DOP) con relación al dólar estadounidense (USD), utilizadas por el Fondo fueron las siguientes:

	<u>Tasas promedio</u>	<u>Tasas al cierre</u>
Equivalentes en DOP	<u>62.0885</u>	<u>63.3035</u>

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2025 una variación del 10 % en el tipo de cambio tendría un efecto en el resultado por aproximadamente DOP19,400,000.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO VELORA II
(Anteriormente Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de moneda (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2025, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

<u>Instrumentos de tasa fija</u>	<u>Importe en libros</u>
Activos financieros	<u>420,785,501</u>

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

Al 31 de diciembre de 2025, una variación de 2 % en los tipos de intereses con base en los datos a las fechas de reporte tendría un efecto aproximado en el resultado y el patrimonio de DOP8,418,000. Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.